



Zkušenosti z pilotních studií

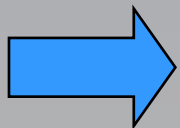
Daň z nemovitosti – daň z pozemků

Oddělení Oceňování majetku, MF ČR



Cíle DNE

- zprůhlednění a zjednodušení stanovení základu daně
- posílení spravedlnosti
- nástroj pro obce
- minimalizace nákladů



Mapa pro daňové základy



Mapa pro daňové základy

- kombinovaný systém
 - zpracování, aktualizace OBEC
 - postupy, dohled MF ČR
- podklady, podpůrné prostředky pro vyhotovení
(důraz na dostupnost obci)
- MPDZ se skládá z části grafické a textové



Mapa pro daňové základy

Grafická část

- základem kopie katastrálních map
- cílem je soulad fyz. x právního stavu
- východisko » stav skutečný
- vymezení zón pozemků
- odlišení zón pomocí barev



Mapa pro daňové základy

Textová část

- seznamy jednotlivých zón
 - výčet parcelních čísel pozemků
 - včetně druhu, využití, výměry pozemků
 - jednotkový základ daně (za m² pozemku)
- východiska vč. odchylek a omezení
- rozdíl fyzický x právní stav



Mapa pro daňové základy

Zóny pozemků

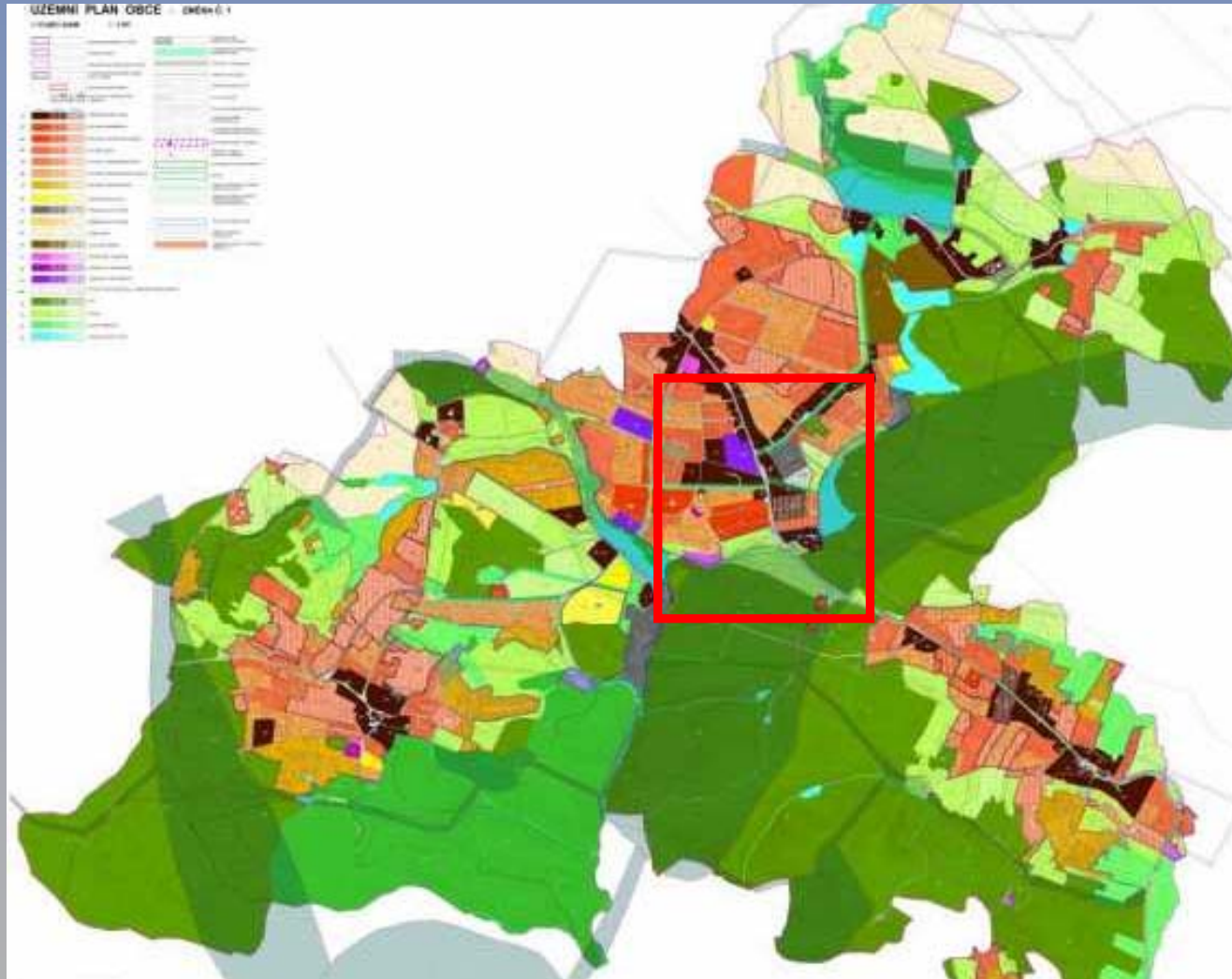
- hranice zón kopírovaly hranice parcel dle katastrální mapy
- hodnotící faktory:
 - napojení na stávající inženýrské sítě
 - druh a využití pozemků
 - další vlivy – poloha pozemku v obci, okolní zástavba a životní prostředí, občanská vybavenost v místě, dopravní dostupnost, atd.

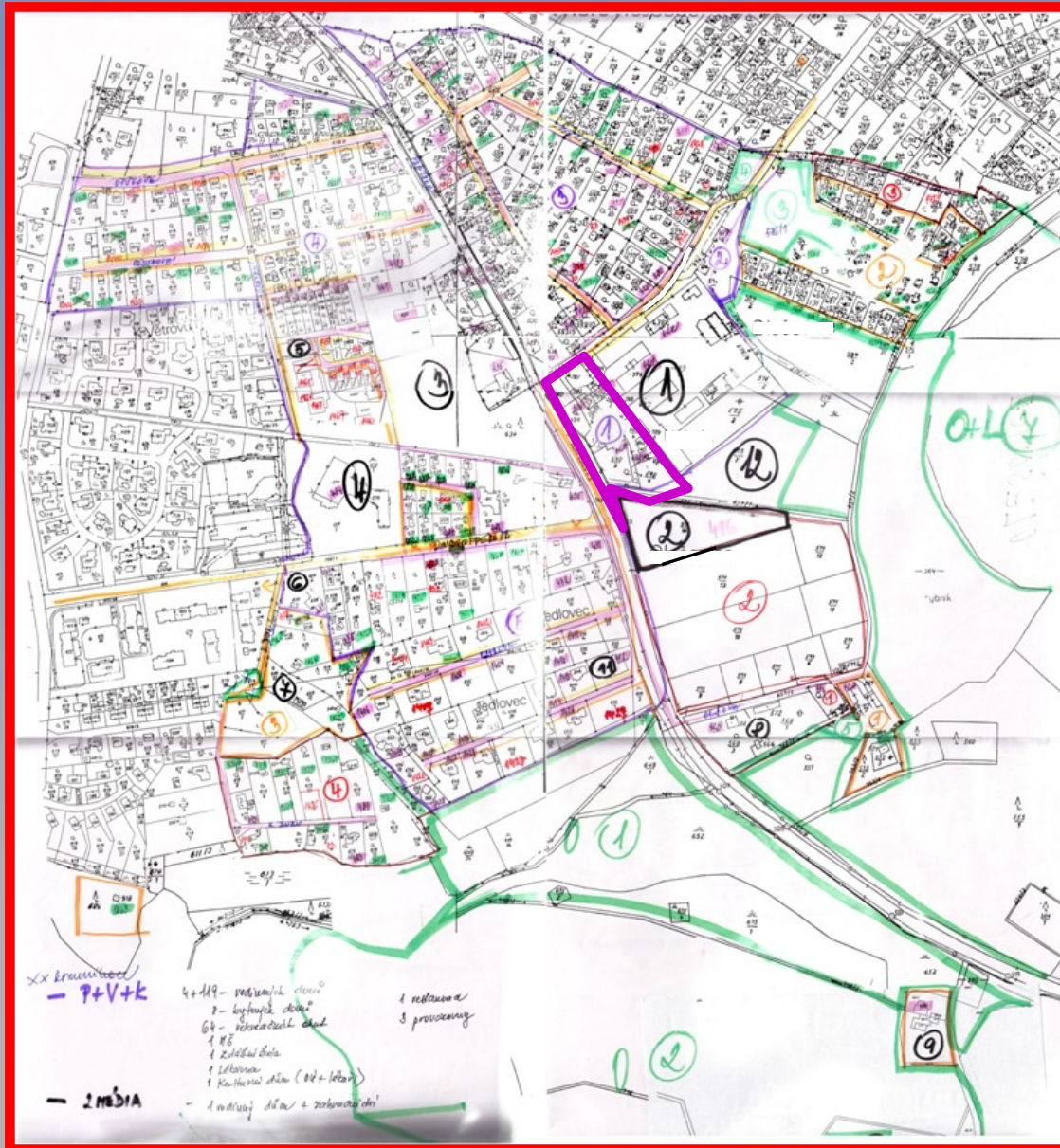


Pilotní studie

Obec č. 1

- k 1.1.2011 měla obec cca 3 800 obyvatel a její rozloha je zhruba 17 km² na 3 k. ú.
- obec má 10 částí







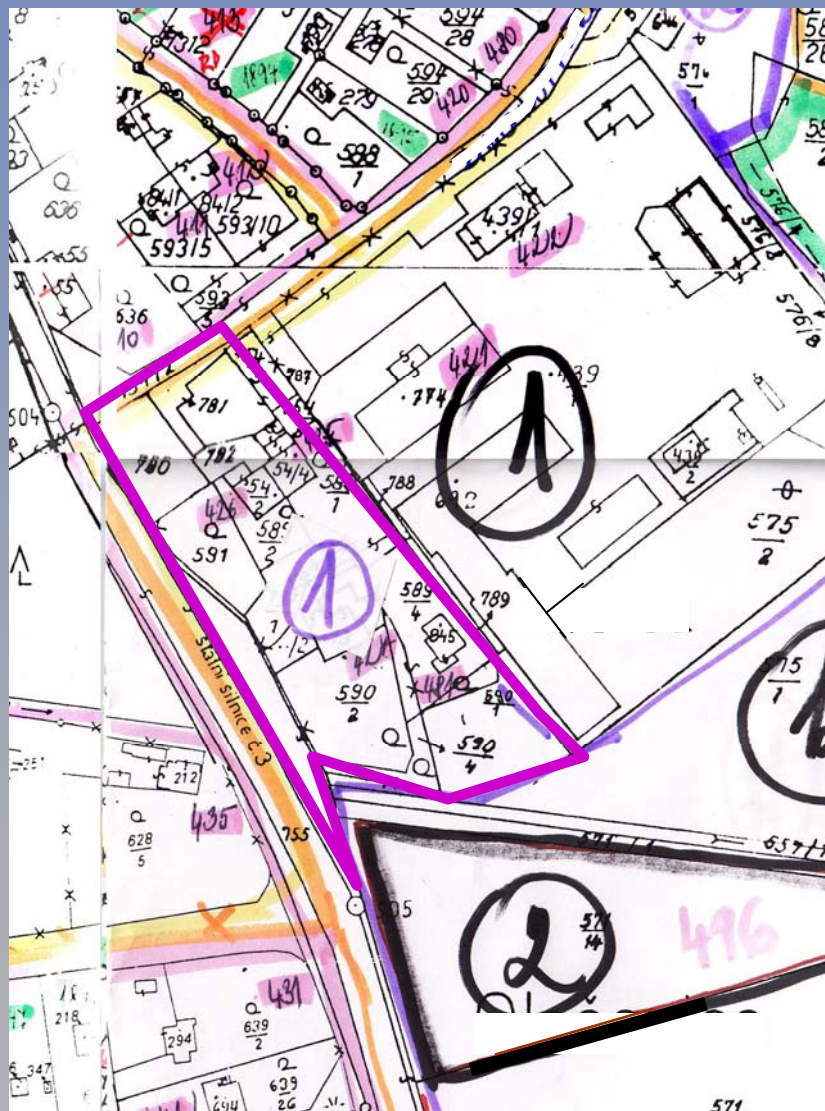
odlišení zón pomocí barev

zóna fialová 1

zóna černá 2

tzn. zóna, kde je možnost napojení pozemků
na 3 resp. 2 inženýrské sítě – plyn, voda,
kanalizace nebo jejich kombinace

*) obec plně elektrifikovaná, uvažováno pouze se 3 médii



0 1

MISYS-Katastr..Uřádno pouze pro vnitřní potřebu!

PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ

OKRES: Data ke dni: 1.06.2009
OBEC:
KAT.ÚZEMÍ: SOUPIS PARCEL

původ: Katastr nemovitostí (KN)

Parcela	Výměra[m ²]	Druh	Využití	LV
KN st.54/2	208	zast. pl.	,š.p.426 LV 1440	1440
KN st.54/3	86	zast. pl.	budova bez šp/če LV 2942	2942
KN st.54/4	241	zast. pl.	,š.p.425 LV 1111	1111
KN st.54/5	837	zast. pl.	budova bez šp/če LV 2942	2942
KN st.73	563	zast. pl.	,š.p.427 LV 3345	3345
KN st.845	134	zast. pl.	,š.p.481 LV 2946	2946
KN st.957	61	zast. pl.	budova bez šp/če LV 3448	3448
KN st.960	61	zast. pl.	budova bez šp/če LV 3535	1111
KN 575/4	1104	orná půda	-	3448
KN 589/1	821	zahrada	-	1111
KN 589/2	376	zahrada	-	1440
KN 589/4	897	zahrada	-	2946
KN 590/1	106	zahrada	-	3448
KN 590/2	1175	zahrada	-	3345
KN 590/4	274	zahrada	-	10001
KN 591	670	zahrada	-	1440
KN 757/1	376	ostat.pl.	jiná plocha	1440
KN 757/2	166	ostat.pl.	ostat.komunikace	
KN 780	763	ostat.pl.	zeleň	10001
KN 781	270	ostat.pl.	ostat.komunikace	10001
KN 782/1	147	ostat.pl.	ostat.komunikace	10001
KN 782/2	11	ostat.pl.	ostat.komunikace	1440
KN 782/3	28	ostat.pl.	ostat.komunikace	2942

V katastru nemovitostí celkem 23 parcel o výměře 9375 m²



PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ

OKRES:

Data ke dni: 1.06.2009

OBEC:

KAT. ÚZEMÍ:

SOUPIS PARCEL

původ: Katastr nemovitostí (KN)

Parcela	Výměra [m ²]	Druh	Využití	LV
KN st.54/2	208	zast. pl.	1440 ,č.p.426 LV	1440
KN st.54/3	86	zast. pl.	2942 budova bez čp/če LV	2942
KN st.54/4	241	zast. pl.	1111 ,č.p.425 LV	1111
KN st.54/5	837	zast. pl.	2942 budova bez čp/če LV	2942
KN st.73	563	zast. pl.	3345 ,č.p.427 LV	3345
KN st.845	134	zast. pl.	2946 ,č.p.481 LV	2946
KN st.957	61	zast. pl.	3448 budova bez čp/če LV	3448
KN st.960	61	zast. pl.	3535 budova bez čp/če LV	1111
KN 575/4	1104	orná půda	-	3448
KN 589/1	821	zahrada	-	1111
KN 589/2	376	zahrada	-	1440



Základní hodnoty za m² pozemku

- 3 média – plyn, voda, kanalizace – 100 %
- 2 média – 60 %
- 1 médium – 50 %
- 0 médium – 25 %

*) ZH byly dále upravovány dle vlivů v daném místě



Úprava základní hodnoty

1) V centru obce, kde se nacházejí obchodní centrum, lékaři, lékárna, Česká spořitelna, zvěrolékař a ostatní občanská vybavenost - navýšení o 40 %.

V osadách 2) 3) 4) by ceny takto vymezených nemovitostí byly navýšeny o 5 %.

V osadách by zůstala základní sazba pro výčet daně.

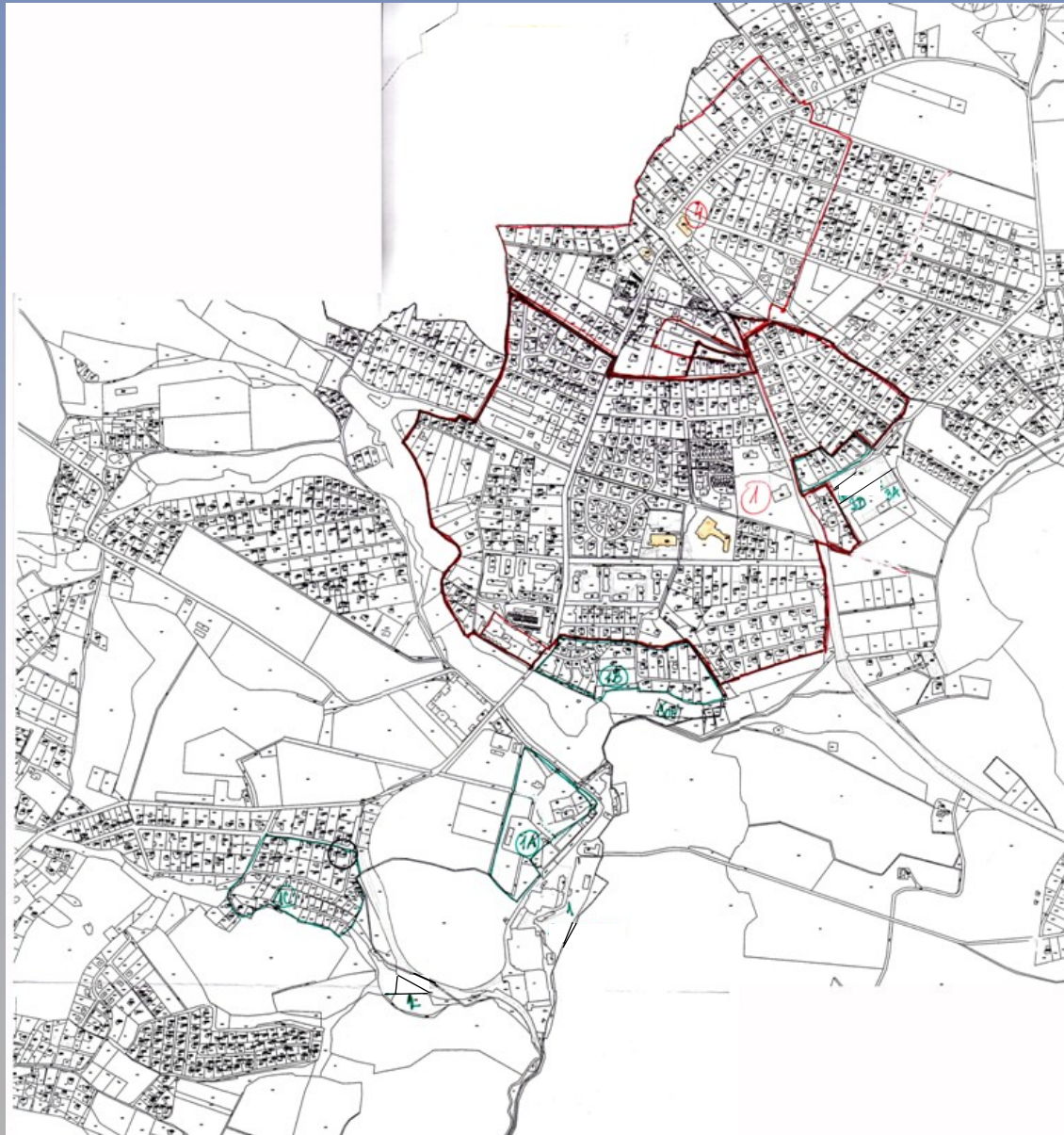
Snížení daně by se týkalo pozemků v okolí těchto staveb:

1A strojírenská výroba,
1B čistička odpadních vod a skládka komunálního odpadu - 1C
snížení o 20 %

2A 2B strojírenská výroba – snížení o 10 %

3A Stavební výroba, výroba plastů –
snížení o 5% 3B

 **Jednotkový daňový základ v Kč/m²**





Náklady na MPDZ

- přímé
 - pořízení kopií katastrálních map
 - 2 pracovnice á 86 h (celkem 172 h), z toho cca 60 % času seznamy pozemků
- nepřímé
 - GIS – pořízení, roční aktualizace
 - IS obcí – aktualizace



Další pilotní studie

Na základě zkušeností získaných v rámci zpracování pilotní studie v Obci č. 1 byla vypracována pracovníky MF obecná „Metodika k DNE“, která byla poskytnuta dalším obcím jako „návod“ na vyhotovení Mapy pro daňové základy (MPDZ) i na jejich území.



Další pilotní studie

- Obec č. 2
- Obec č. 3
- Obec č. 4
- Obec č. 5



Pilotní studie

Obec č. 2

- zpracování probíhalo výhradně na PC pracovníkem GIS MěÚ
- použita data, která jsou součástí databáze GIS MěÚ (DKM, digitální technická mapa a územní plán města)
- bylo využito dat KN, nebylo reálné „od stolu“ zhodnotit aktuální situaci průběhu hranic parcel, využití a druhu parcel a umístění staveb



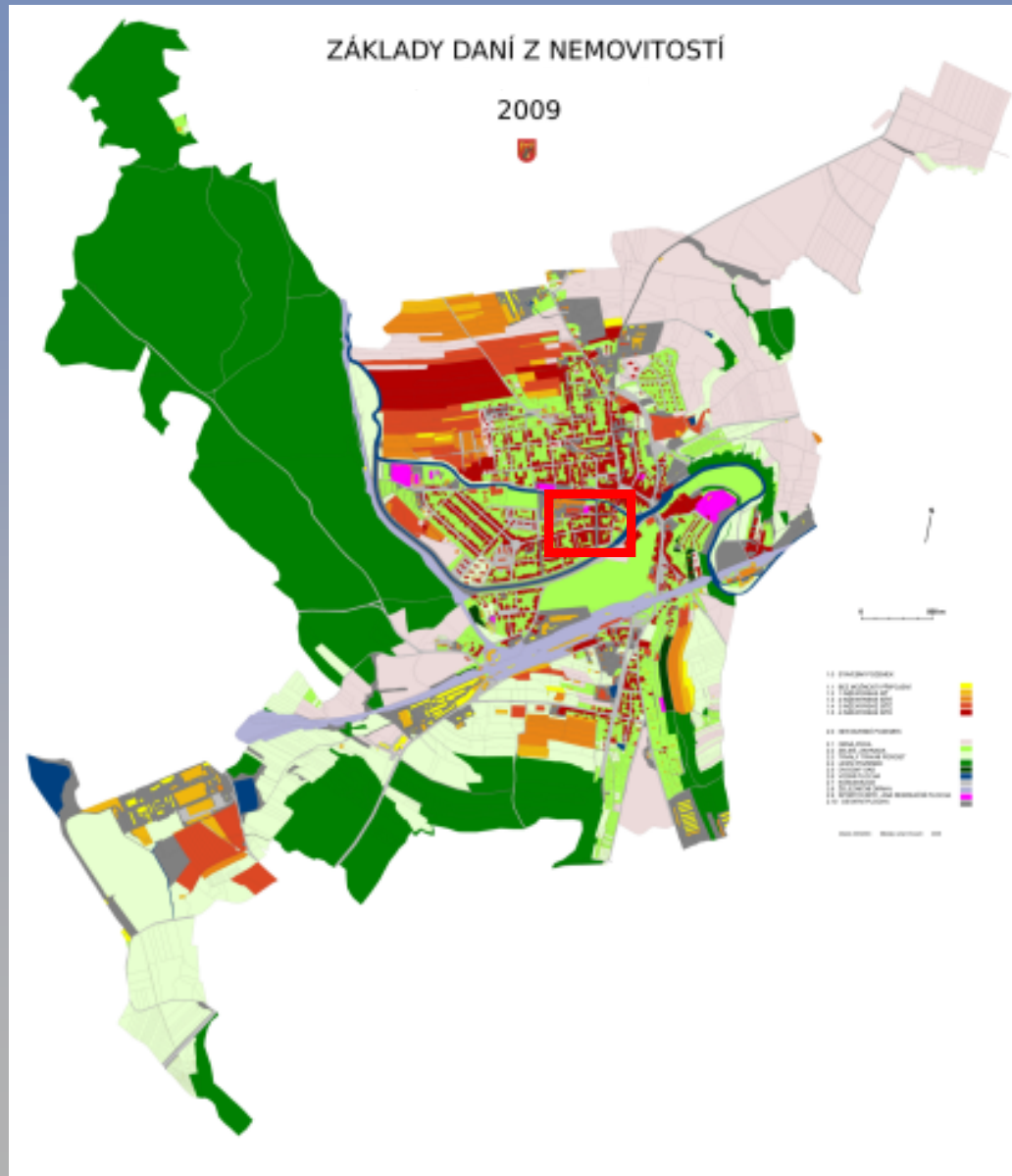
Obr. 1.2 c: Sledované území (oranž. – kat. území města s všemi dostupnými podklady, modře – okolní obce pod spávní působností města s chybějícími podklady)



Obr. 1.2 a: Použité vrstvy technické mapy – inženýrské sítě (modr. – vodovod, přeruš. modr. – kanalizace, červ. – elektřina, okrová – plyn)



Obr. 1.4 d: Ukázka vymezení stavebních parcel s možností připojení na elektrickou síť (linie - el. vedení, šraf. plocha - zóna 20.m, červená - stav. parcely s možností připojení, bílá - bez možn. připoj., zelená - nestavební parcely)







1.0 STAVEBNÍ POZEMEK

1.1	BEZ MOŽNOSTI PŘIPOJENÍ	
1.2	1 INŽENÝRSKÁ SÍŤ	
1.3	2 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	
1.4	3 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	
1.5	4 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	

2.0 NESTAVEBNÍ POZEMEK

2.1	ORNÁ PŮDA	
2.2	ZELEŇ, ZAHRADA	
2.3	TRVALÝ TRAVNÍ POROST	
2.4	LESNÍ POZEMEK	
2.5	OVOCNÝ SAD	
2.6	VODNÍ PLOCHA	
2.7	KOMUNIKACE	
2.8	ŽELEZNIČNÍ DRÁHA	
2.9	SPORTOVIŠTĚ, JINÁ REKREAČNÍ PLOCHA	
2.10	OSTATNÍ PLOCHA	

stavební parcely svise šrafované = průmyslové/výrobní objekty
stavební parcely vodorovně čárkované = objekty komerčního využití
stavební pozemky bez šrafu/čárkování = objekty k bydlení/rekreaci



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	uzemni_plan_charakter	cislo_parcely	vymera_spcit	vyuziti	plyn	kanal	elektr	voda	počet_siti		jedn_cena_m2	
2	bydlení/rekreace	394/10	841	122	0	0	0	0	0			
3	bydlení/rekreace	394/5	547	122	0	0	0	0	0			
4			1388						Celkem z 0		33%	
5	bydlení/rekreace	709	443	122	1	0	0	0	1			
6	bydlení/rekreace	1706	5	122	0	1	0	0	1			
7	bydlení/rekreace	1832	20	122	0	0	1	0	1			
8	bydlení/rekreace	3510	1	122	0	0	1	0	1			
9	bydlení/rekreace	1797/3	0	122	0	0	1	0	1			
10	bydlení/rekreace	1798/1	17	122	0	0	1	0	1			
11	bydlení/rekreace	1798/2	1	122	0	0	1	0	1			
12	bydlení/rekreace	1798/3	0	122	0	0	1	0	1			
13	bydlení/rekreace	1799/1	19	122	0	0	1	0	1			
14	bydlení/rekreace	1799/2	1	122	0	0	1	0	1			
15	bydlení/rekreace	1799/3	0	122	0	0	1	0	1			
16	bydlení/rekreace	394/6	806	122	0	1	0	0	1			
17	bydlení/rekreace	394/7	322	122	0	0	1	0	1			
18	bydlení/rekreace	394/8	112	122	0	0	1	0	1			
19	bydlení/rekreace	394/9	214	122	0	0	1	0	1			
20			1961						Celkem z 1		50%	
21	bydlení/rekreace	2907	142	117	1	0	1	0	2			
22	bydlení/rekreace	1831	18	122	1	0	1	0	2			
23	bydlení/rekreace	3339	19	122	1	0	1	0	2			
24	bydlení/rekreace	3509	1	122	1	0	1	0	2			
25	bydlení/rekreace	1797/1	17	122	1	0	1	0	2			
26	bydlení/rekreace	1797/2	1	122	1	0	1	0	2			
27	bydlení/rekreace	394/1	7154	122	1	0	1	0	2			
28	bydlení/rekreace	394/11	259	122	1	0	1	0	2			
29	bydlení/rekreace	394/12	97	122	1	0	1	0	2			
30	bydlení/rekreace	394/15	216	122	1	0	1	0	2			
31	bydlení/rekreace	394/4	47	122	1	0	1	0	2			



Základní hodnoty za m² pozemku

Pozemky stavební	Počet sítí				
Pozemky nestavební	4	3	2	1	0
bydlení/rekreace	75	67	58	50	33
komerce	100	83	75	67	50
průmysl	75	67	-	-	42
zeleň, zahrady	17				
vodní plocha	17				
sportoviště	8				
orná půda	7				
ostatní plocha	5				
komunikace	3				

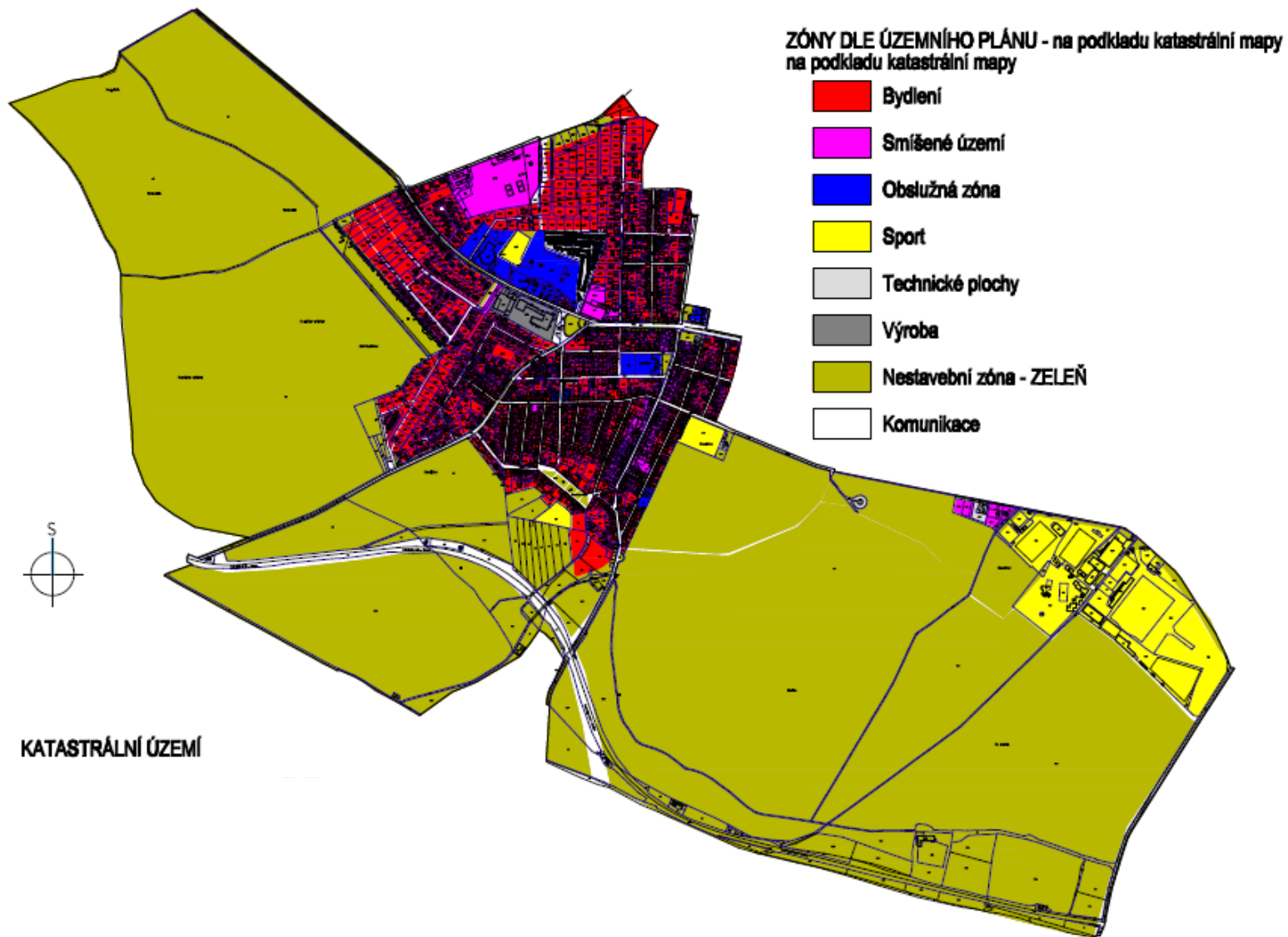
*) hodnoty za m² jsou v tabulce uvedeny v %



Pilotní studie

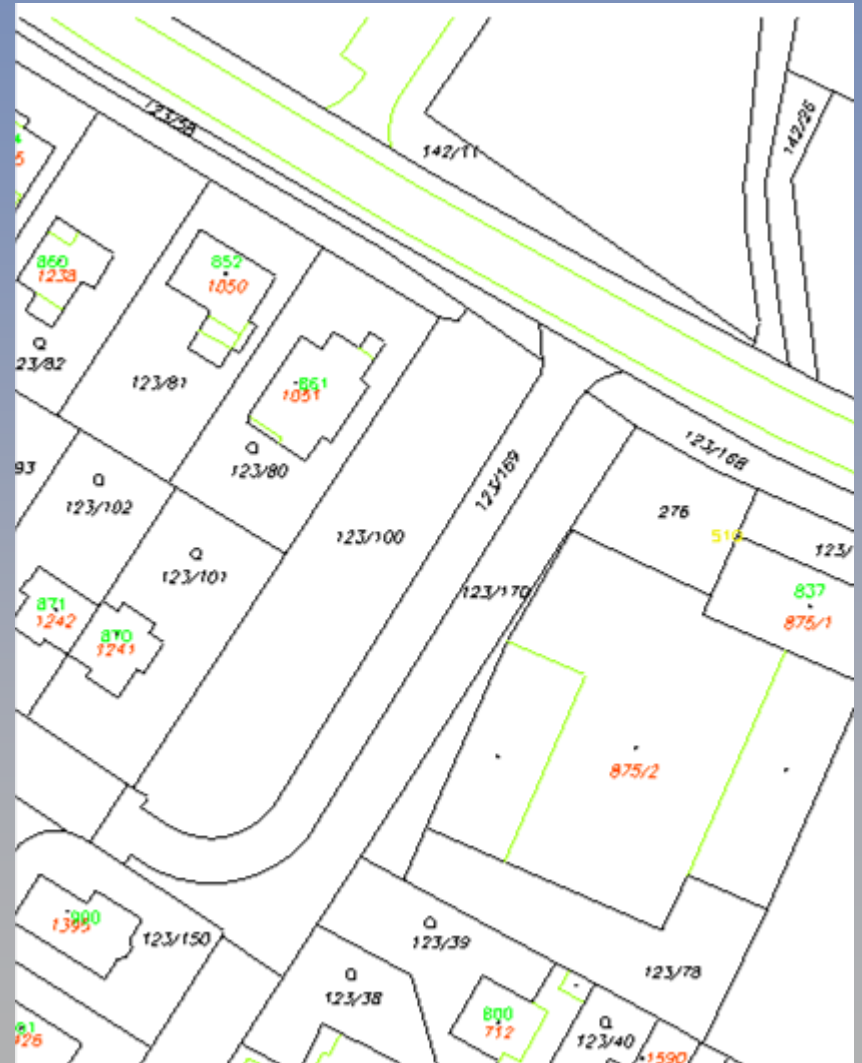
Obec č. 3

- zpracování v prostředí MISYS
- čerpání dat výhradně z územního plánu a problémy s tím spojené (do jaké kategorie zařadit smíšená území, na jednom pozemku se nachází více funkčních ploch dle ÚP, skutečnost může být a mnohdy je odlišná od ÚP atd.)
- tabulkové výstupy – odhad 5 až 15 minut za jedno k. č. (modelové k. ú. odhad 216 hodin)





ÚP nad katastrální mapou

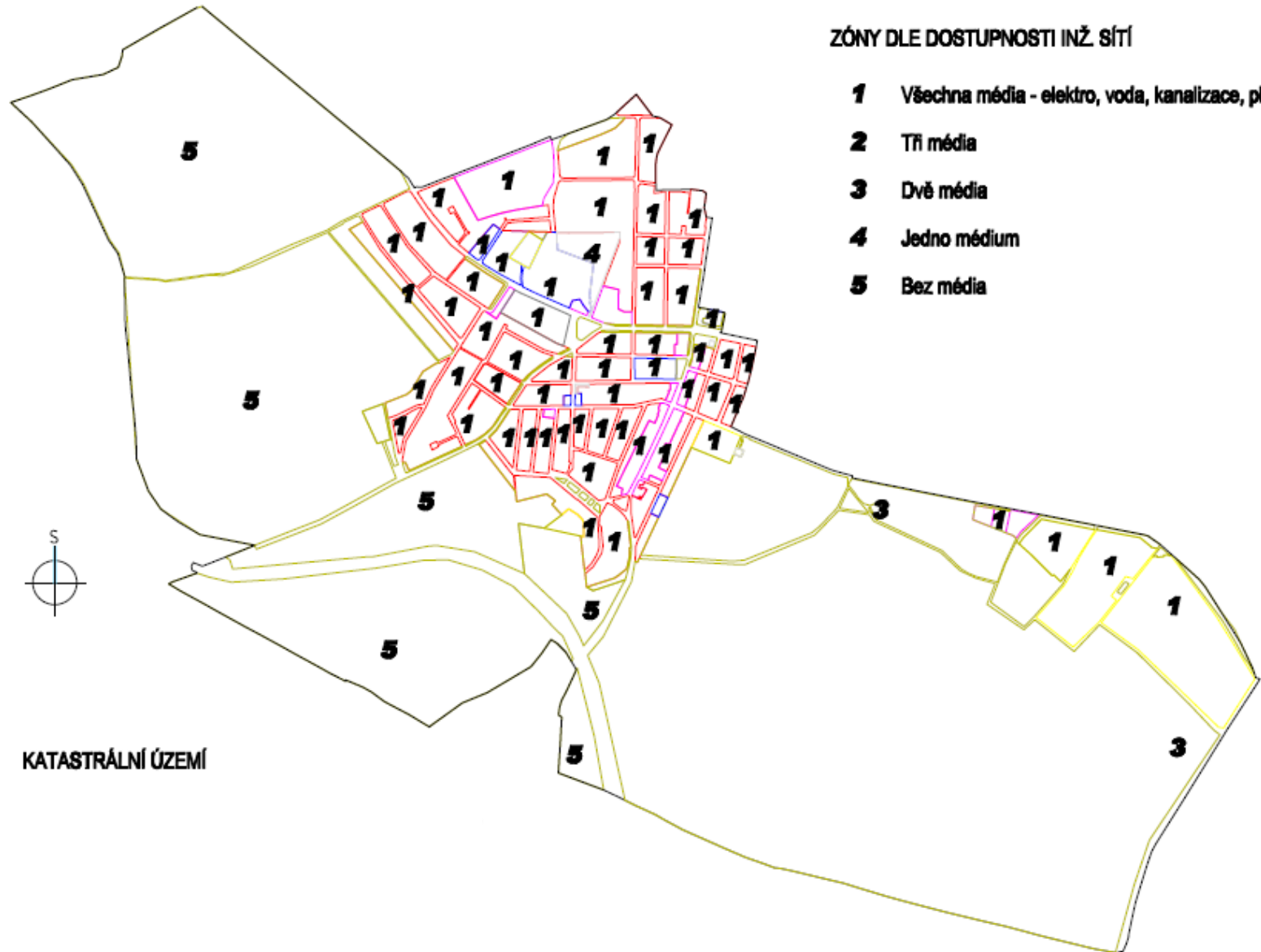


výřez z katastrální mapy

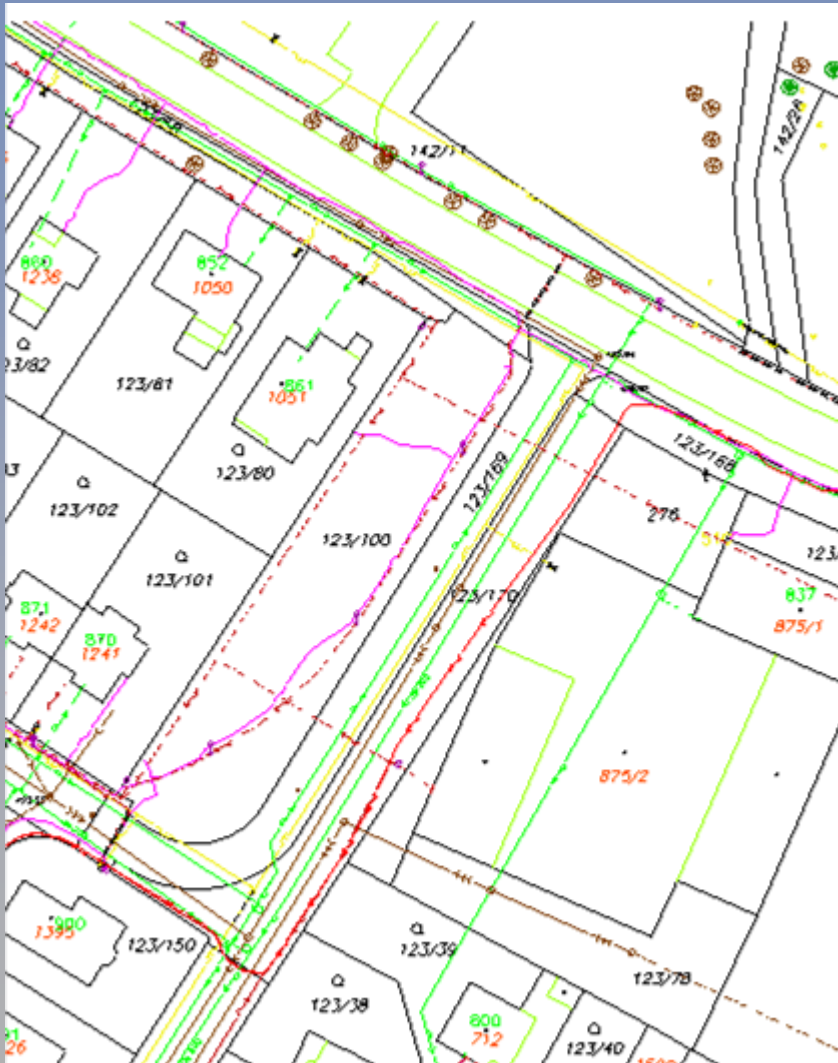


ZÓNY DLE DOSTUPNOSTI INŽ. SÍTÍ

- 1** Všechna média - elektro, voda, kanalizace, plyn
- 2** Tři média
- 3** Dvě média
- 4** Jedno médium
- 5** Bez média



KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ





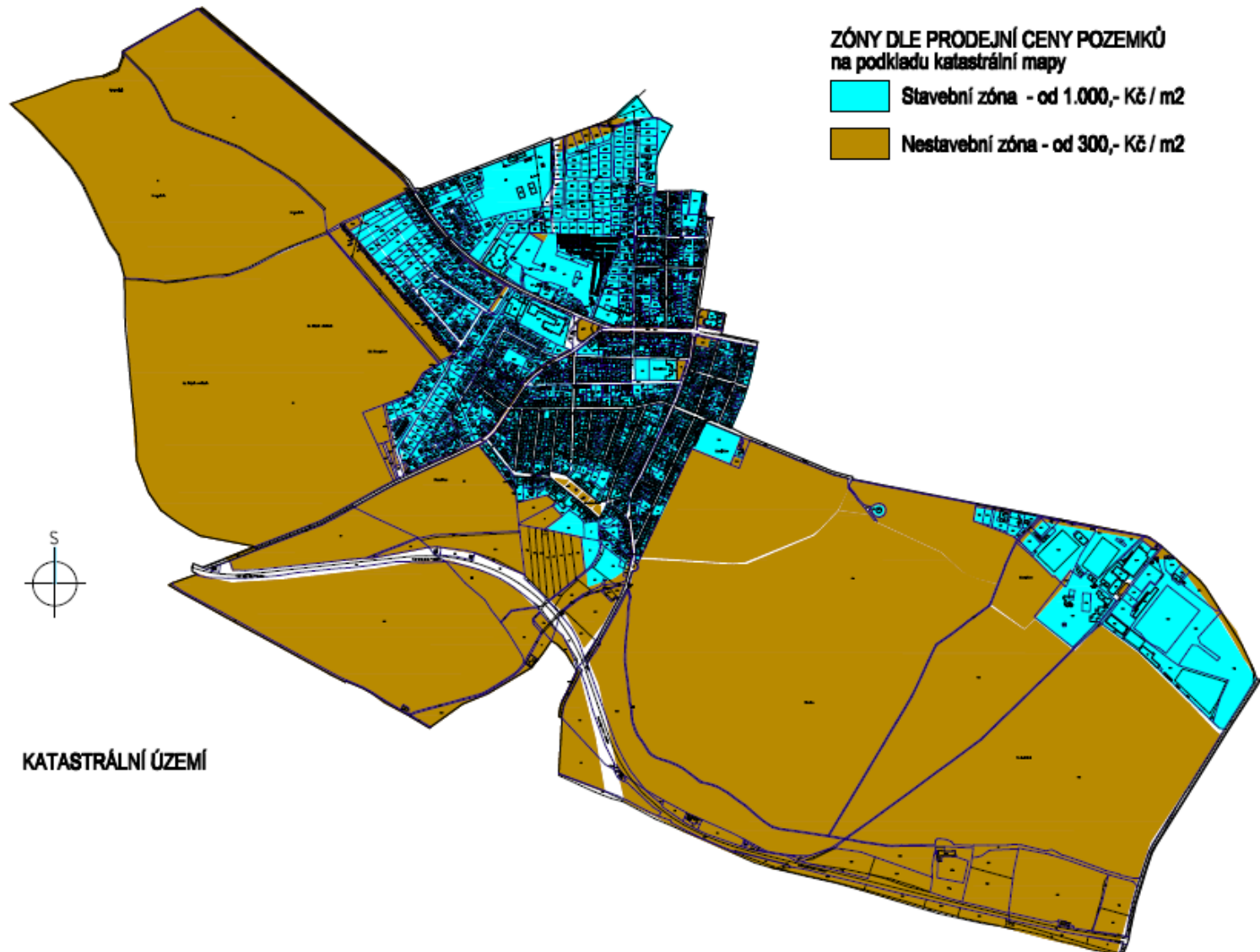
technické vybavení – inženýrské sítě

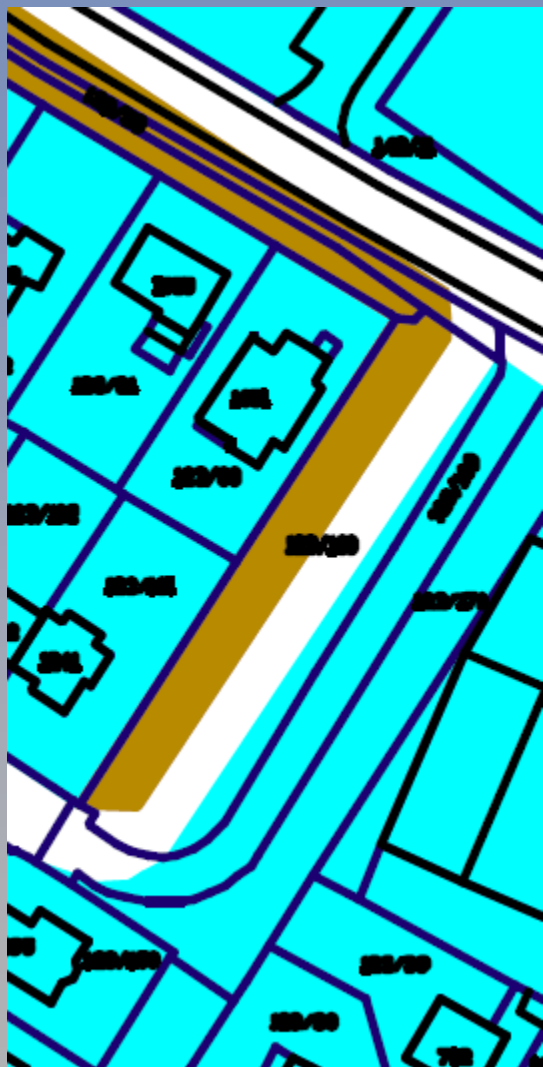
skutečnost z ortofoto



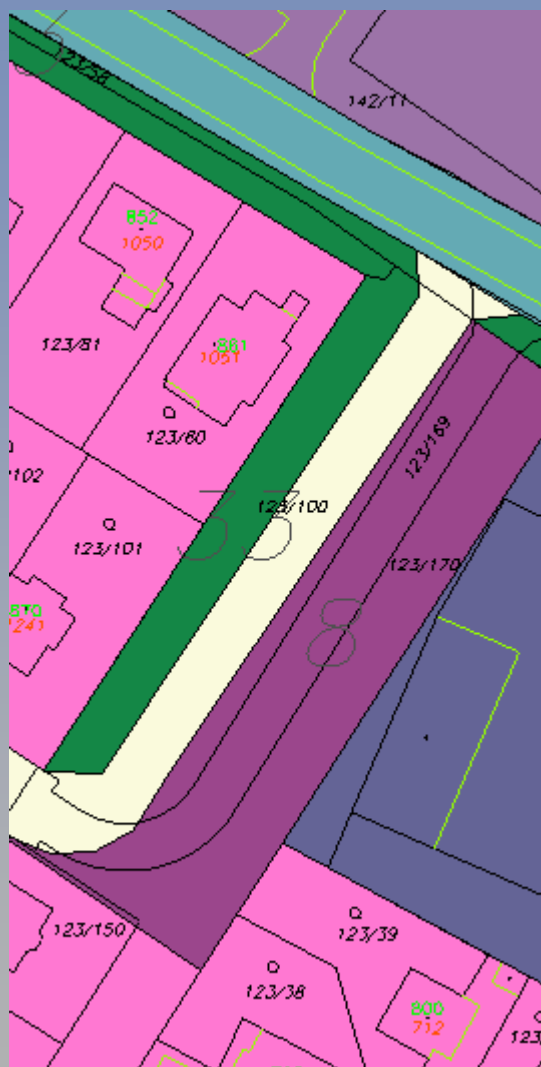
**ZÓNY DLE PRODEJNÍ CENY POZEMKŮ
na podkladu katastrální mapy**

-  Stavební zóna - od 1.000,- Kč / m²
-  Nestavební zóna - od 300,- Kč / m²





zóny MPDZ



ÚP nad KM



ortofoto



Příklad aplikace údajů z územního plánu, GIS a katastru nemovitostí v tabulce:

Zóny stavební

Č.pozemku	Katastrální území - kód	Výměra m ²	Druh dle KN	Zastavitelné /zastavěné	Funkční zařazení dle ÚP	Dostupnost inž. sítě
123/80		641	Zahrada	ano / ne	Bydlení	1
123/100		1570	Orná půda	ano/ ne (x)	Doprava, zeleň	1
123/170	961	Orná půda	ano/ ne	Smíšené území	1
276	557	Ostatní plocha	ano/ ano	Výroba	1



Pilotní studie

Obec č. 4

- pouze na základě údajů z KN nelze, použití mapy využití pozemků ze schválené ÚPD
- zpracování „ručně“, pouze Word (cca 1 měsíc)
- zóny dle konkrétního využití pozemků v obci
- využití posouzeno se znalostmi místních poměrů, současně porovnávání s evidencí v KN i s katastrální mapou – časově náročné, snaha vyhnout se možným chybám



VYSVĚTLIVKY

Zóna I – objekty k podnikání – zemědělská a nezemědělská činnost



Zóna II – stavební bytové – objekty k bydlení



Zóna III – stavební nebytové



Zóna IV – orná půda



Zóna V – lesy

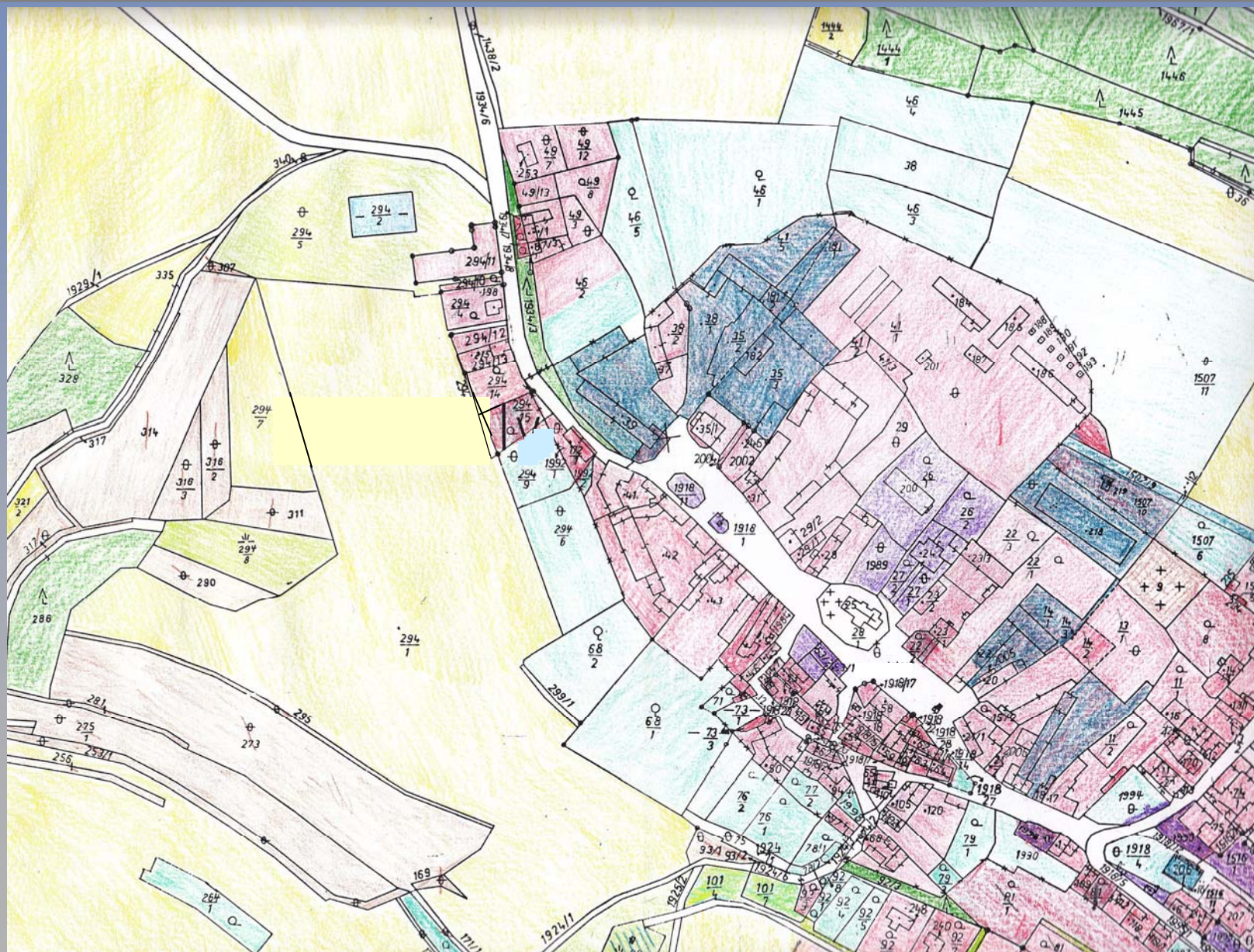


Zóna VI – zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, sportoviště



**Zóna VII – neplodná půda, ostatní plocha, manipulační plocha
(skály, rokle)**







Zóna I
objekty k podnikání – zemědělská a nezemědělská činnost

parc. č.	výměra
39	3991 m ²
38/1	2389 m ²
35/2	1035 m ²
182	318 m ²
35/3	3215 m ²
181/2	570 m ²
1507/9	550 m ²
1507/7	913 m ²
219	51 m ²
1507/10	3508 m ²
218	1229 m ²
14/1	914 m ²
14/3	12 m ²
22	1567 m ²
18	2996 m ²
206/1	329 m ²
176	208 m ²
1502/3	3315 m ²
220	117 m ²
203	636 m ²
168/2	821 m ²
168/1	768 m ²



Základní hodnoty za m² pozemku

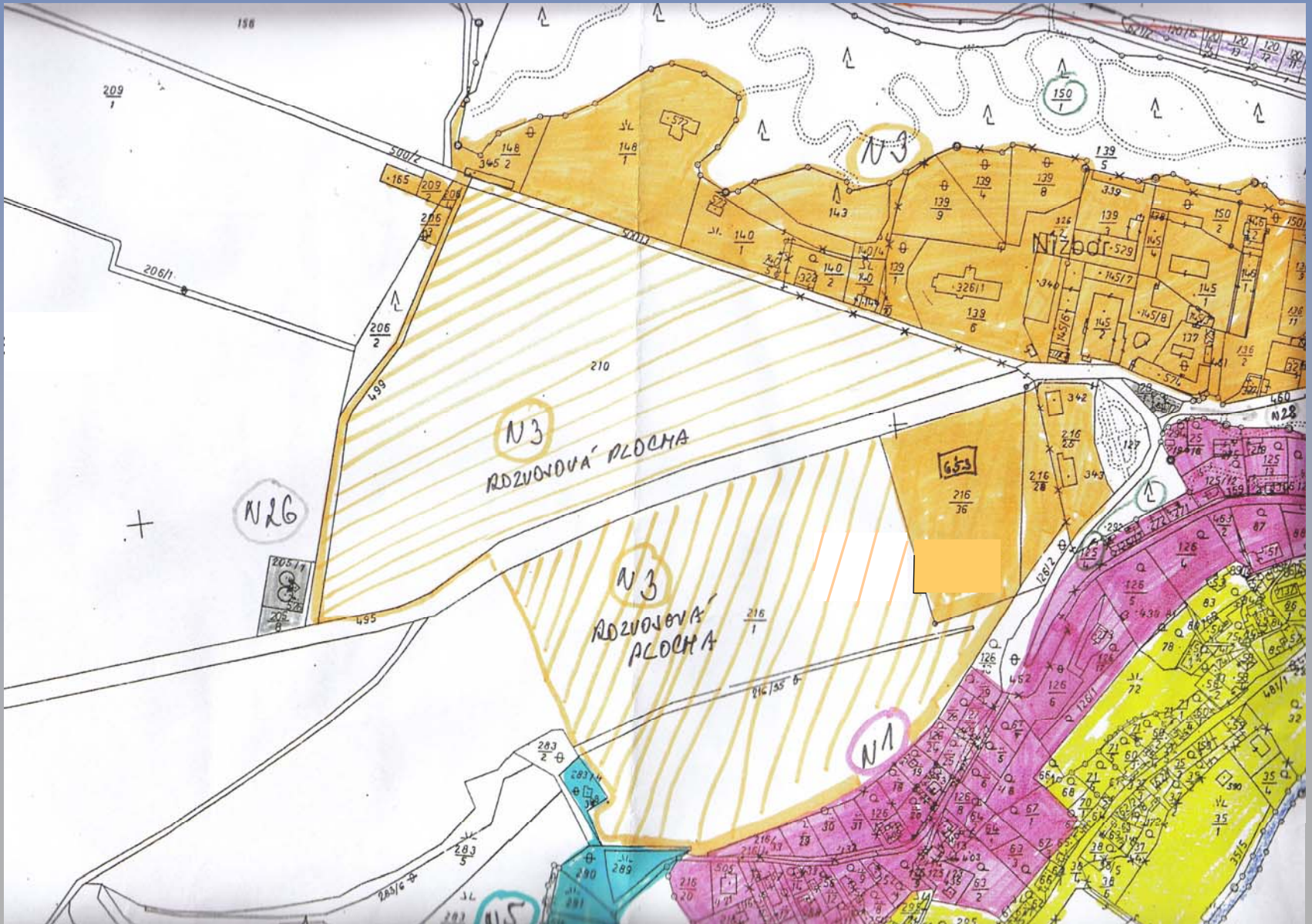
Využití pozemku	za m ² v %
stavební (bytové i nebytové)	100
určené k podnikání	50
ostatní plocha (vč. neplodné půdy, manipulační pl.)	13
lesy	3
orná půda	3
zahrada, ovocný sad, TTP, sportoviště	2



Pilotní studie

Obec č. 5

- zpracování „ručně“, údaje z MISYS
- soubor pozemků, které jsou v ÚP obce vyznačeny k stávajícímu nebo budoucímu využití zahrnuté do zón (od 1 do 32)
- kompletní IS, hledisko určité „spokojenosti“ žití, např. zda se jedná o pozemky s dobrým přístupem (rovina), pozemky v údolí, blízkost frekventované silnice atd.





Zóna N3

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	obec_kod	obec_nazev	katuze_kod	katuze_nazev	slo_domov	eviden_cislo	vislo_parcel	leni_cis	dil_par	vymera	druh_poz	vyuziti_pozemku			
2					č.p.257	KN	1	144	0	0	72	zastavěná plocha a nádvoří			
3					bez čp/če	KN	1	145	1	0	2569	zastavěná plocha a nádvoří			
4					bez čp/če	KN	1	145	2	0	2916	zastavěná plocha a nádvoří			
5					č.p.179	KN	1	145	3	0	177	zastavěná plocha a nádvoří			
6					bez čp/če	KN	1	145	4	0	469	zastavěná plocha a nádvoří			
7					bez čp/če	KN	1	145	5	0	67	zastavěná plocha a nádvoří			
8					bez čp/če	KN	1	145	6	0	667	zastavěná plocha a nádvoří			
9					bez čp/če	KN	1	145	7	0	373	zastavěná plocha a nádvoří			
10					bez čp/če	KN	1	145	8	0	558	zastavěná plocha a nádvoří			
11					č.p.258	KN	1	146	1	0	719	zastavěná plocha a nádvoří			
12					č.p.256	KN	1	146	2	0	307	zastavěná plocha a nádvoří			
13					č.p.255	KN	1	150	0	0	863	zastavěná plocha a nádvoří			
14					č.p.263	KN	1	151	1	0	544	zastavěná plocha a nádvoří			
15					č.p.262	KN	1	151	2	0	293	zastavěná plocha a nádvoří			
16					č.p.261	KN	1	151	3	0	114	zastavěná plocha a nádvoří			
17					č.p.260	KN	1	151	4	0	1313	zastavěná plocha a nádvoří			
18					č.p.264	KN	1	151	5	0	1211	zastavěná plocha a nádvoří			
19					č.p.265	KN	1	151	6	0	311	zastavěná plocha a nádvoří			
20					č.p.254	KN	1	152	0	0	591	zastavěná plocha a nádvoří			
21					bez čp/če	KN	1	165	0	0	311	zastavěná plocha a nádvoří			
22															
23					č.p.274	KN	1	321	0	0	425	zastavěná plocha a nádvoří			
24					č.p.278	KN	1	322	0	0	148	zastavěná plocha a nádvoří			
25					bez čp/če	KN	1	326	1	0	532	zastavěná plocha a nádvoří			
26						KN	1	326	2	0	132	zastavěná společný dvůr			
27					bez čp/če	KN	1	327	0	0	182	zastavěná plocha a nádvoří			
28															
29					bez čp/če	KN	1	339	0	0	208	zastavěná plocha a nádvoří			
30					bez čp/če	KN	1	340	0	0	1249	zastavěná plocha a nádvoří			
31					bez čp/če	KN	1	342	0	0	145	zastavěná plocha a nádvoří			
32					bez čp/če	KN	1	343	0	0	188	zastavěná plocha a nádvoří			
33					bez čp/če	KN	1	490	0	0	24	zastavěná plocha a nádvoří			





Seznam zón a jejich ocenění

N1 – 45 %

N2 – 63 %

N3 – 59 %

N4 – 43 %

N5 – 45 %

N6 – 58 %

N7 – 61 %

N8 – 57 %

N9 – 45 %

N10 – 45 %

N11 – 45 %

N12 – 50 %

N13 – 41 %

N14 – 32 %

N15 – 41 %

N16 – neoceněno,
technická vybavenost

N17 – 39 %

N18 – 34 %

N19 – 86 %

N20 – 89 %

N21 – 100 %

N22 – 86 %

N23 – 45 %

N24 – 50%

N25 – neoceněno, výrobní
podnik

N26 – neoceněno,
technická vybavenost

N27 – neoceněno,
technická vybavenost

N28 – neoceněno,
technická vybavenost

N29 – neoceněno,
technická vybavenost

N30 – neoceněno, České
dráhy

N31 – neoceněno,
technická vybavenost

N32 – 34 %



Shrnutí

Oblast	Východiska, náměty, dotazy, problémy
hodnocení	projekt hodnocen pozitivně, především pro svoji systémovou spravedlnost a diferencovanost v závislosti na místních podmínkách
hlavní problémy	absence podkladů – především DKM, neaktuální stav parcel, nesoulad hranic oblastí v územním plánu a hranic parcel



Hledej

- Úvodní strana
- Struktura resortu
- Předpisy a dokumenty
- Katastr nemovitosti
- Geodetické základy
- Výzkum a vývoj
- Nemoforum
- Odkazy
- Veřejné zakázky v resortu ČÚZK
- Nabídka majetku
- Strukturální fondy
- English information

Poslední aktualizace:
01.04.2011 12:40

Verze aplikace: 1.8.7

[Prohlášení o přístupnosti](#)

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
KATASTRÁLNÍ ÚŘADY
ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY
ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD

Digitalizace katastrálních map

Převod katastrálních map do digitální podoby patří mezi nejdůležitější úkoly resortu. Vektorová katastrální mapa může mít formu digitální katastrální mapy (DKM) nebo katastrální mapy digitalizované (KMD). K 31.3.2011 byla katastrální mapa v digitální podobě v 6 998 katastrálních územích, což je 53,7 % z jejich celkového počtu 13 027. Zbytek území ČR je pokryt analogovou katastrální mapou vedenou na plastové fólii, která je po skenování k dispozici v rastrové podobě. Případné doskenování (přeskenování) analogových katastrálních map je možné na pracovištích, jejichž zařízení získalo atest ČÚZK pro tyto práce. Přehled o dostupných digitálních podkladech pro celé území ČR je zde k dispozici ve formě podrobných seznamů a www aplikace Archiv-WEB.

- Seznam katastrálních území s informacemi o dokončených digitálních a digitalizovaných mapách.
- Seznam katastrálních území bez parcel vedených ve zjednodušené evidenci
Stav ke dni 1.1.2008.
 (XLS) - 0,96MB. Aktualizace dne 27.5.2008
- Stav ke dni 1.1.2009.
 (XLS) - 0,97MB. Aktualizace dne 2.1.2009
- Stav ke dni 1.1.2010.
 (XLS) - 1,09MB. Aktualizace dne 11.2.2010
- Stav ke dni 1.1.2011.
 (XLS) - 1,25MB. Aktualizace dne 23.2.2011
- Archiv-WEB - aktuální stav rastrových skenovaných katastrálních map
- Seznam skenovacích pracovišť

Pro geodety

- Přejímání a hodnocení výsledků určení bodů podrobného polohového bodového pole a podrobných bodů technologií GPS - předpisy, protokoly
- Pomůcky ke školení k přebírání geometrických plánů (GP) v novém výměnném formátu (NVF)
- Schválené transformační programy - aktuální informace



Oblast	Východiska, náměty, dotazy, problémy
zpracování	mít k dispozici mapové podklady (katastrální mapy) včetně uvedení č.p./č.e. (příp. možnost této vrstvy)
skutečný stav	výchozí stav – stav uvedený v KN, úpravy pouze u případů, které byly známy; zjištění rozdílů náhledem do KN s použitím ortofotomapy – velice časově náročné; je nutné vycházet ze znalosti místních poměrů
seznam rozdílů fyz. a právní stav	případné nesoulady by si měl vyřešit vlastník pozemku změnou v KN
základní hodnoty za m ² pozemků	dle jednotlivých zón – zóny odlišeny pouze na základě počtu dostupných IS, bez pochybností pouze pro účel bydlení
navýšení/snížení základních hodnot	navýšení v centru obce – občanská vybavenost; snížení v okolí staveb – strojírenská výroba, ČOV, skládka odpadu apod.



V případě zájmu účastnit se pilotních studií nás prosím kontaktujte.

Vlasta.Scholzova@mfcrcz

Petra.Zuzanakovamfcrcz



Děkuji za pozornost.